PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Barrie

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf
2 Marché de la revente
3 Économie
5 Resumé des prévisions

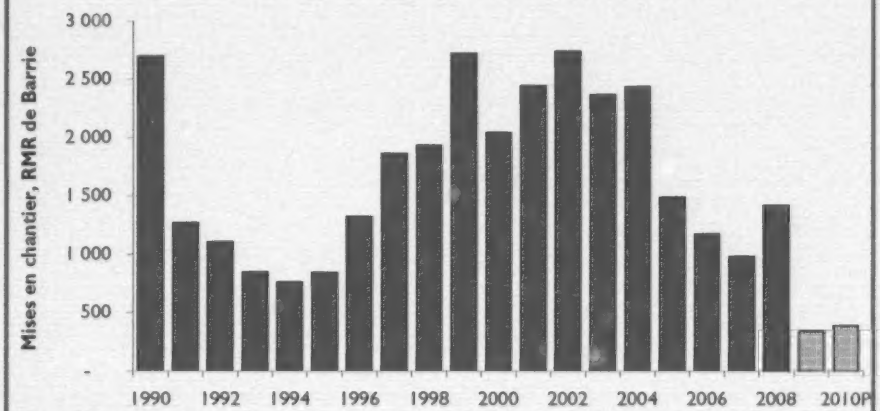
Marché du neuf

Le marché du neuf n'est pas aussi vigoureux qu'avant

Cette année, la construction résidentielle à Barrie accusera une baisse par rapport à 2008. Les maisons individuelles constituent encore la majorité des habitations qui sont mises en chantier, dont le nombre suit une pente descendante. En 2010, grâce à l'amélioration de l'économie, les mises en chantier devraient augmenter par rapport à cette année. Entre 2010 et 2013, la construction résidentielle devrait croître à un rythme relativement lent. Parce que la demande s'affaiblit sur le marché du neuf, le prix moyen des maisons individuelles neuves diminuera.

Figure 1

Les mises en chantier demeureront faibles



Source : SCHL (prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

On prévoit que les mises en chantier d'habitations seront beaucoup moins nombreuses en 2009 qu'en 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Barrie : elles se chiffreront à 340 et représenteront ainsi moins du quart de la production de 2008. L'an prochain, il devrait y en avoir un peu plus, soit environ 390. À l'heure actuelle, le nombre d'habitations en construction diminue, tout comme les stocks de logements invendus. Par conséquent, l'augmentation de la demande prévue l'an prochain stimulera assez rapidement les mises en chantier.

Bien que les appartements et, dans une moindre mesure, les maisons en rangée devraient occuper une part importante de la production des constructeurs dans la RMR, les maisons individuelles continueront d'être le type d'habitation de prédilection à Barrie. Les maisons individuelles représenteront près de 61 % des habitations mises en chantier cette année dans la RMR, tandis que la part des appartements sera de près de 27 % et celle des maisons en rangée, de 12 %.

On s'attend à ce que la reprise soit lente dans les mois à venir. Selon les prévisions, la baisse de la demande de logements neufs, causée par le ralentissement économique, et la faiblesse de la reprise se traduiront par une diminution de 5 % du prix moyen des maisons individuelles neuves par rapport à l'an dernier; celui-ci devrait donc s'établir à 340 000 $. En 2010, le mouvement baissier s'atténuera à mesure que l'économie prendra du mieux, si bien que le prix moyen diminuera nettement moins qu'en 2009.

Marché de la revente

Le marché de la revente est relativement épargné par la crise

Même si les ventes et les nouvelles inscriptions d'habitations existantes connaîtront une baisse par rapport à l'an dernier, le marché de la revente fera mieux celui du neuf. Le RVNI (rapport ventes-nouvelles inscriptions) se maintiendra près de la limite supérieure d'un marché équilibré. Le prix moyen des habitations existantes augmentera modestement cette année et évoluera au même rythme que l'inflation l'an prochain. L'abordabilité du logement se détériorera un peu : la légère hausse des prix et la progression des taux hypothécaires feront monter les charges de remboursement hypothécaire. Malgré tout, le marché de l'habitation de la RMR de Barrie restera attrayant comparativement à celui d'autres centres urbains.

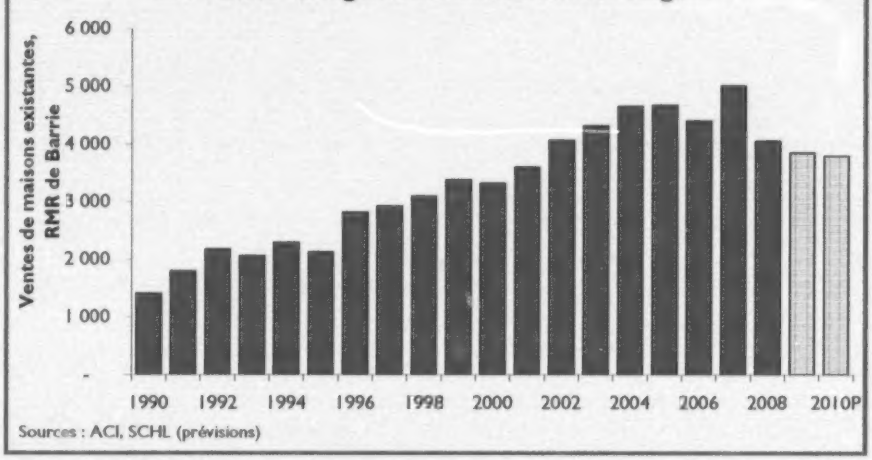
À l'instar du marché du neuf, le marché de la revente ressentira les effets de la crise économique : le nombre de transactions s'élèvera à 3 900 en 2009 et accusera ainsi une baisse de 5 % par rapport à l'an dernier. Il diminuera à nouveau en 2010, mais dans une moindre mesure que cette année, car le marché commencera à manifester des signes de reprise et de stabilisation.

En 2009, le nombre de nouvelles inscriptions diminuera par rapport à l'an dernier : il sera légèrement inférieur à 7 300. Il commencera à augmenter l'an prochain et atteindra 7 400, grâce à la reprise économique et à l'accroissement de la demande, qui feront monter le prix moyen des habitations. La chute récente du nombre de nouvelles inscriptions s'explique par la forte décélération de la croissance des prix observée en 2008. Les nouvelles inscriptions ont atteint un niveau record en 2008; malgré la chute survenue récemment, elles demeurent bien au-dessus des niveaux enregistrés au début de la décennie.

Cette année et l'an prochain, le RVNI se maintiendra près de la limite

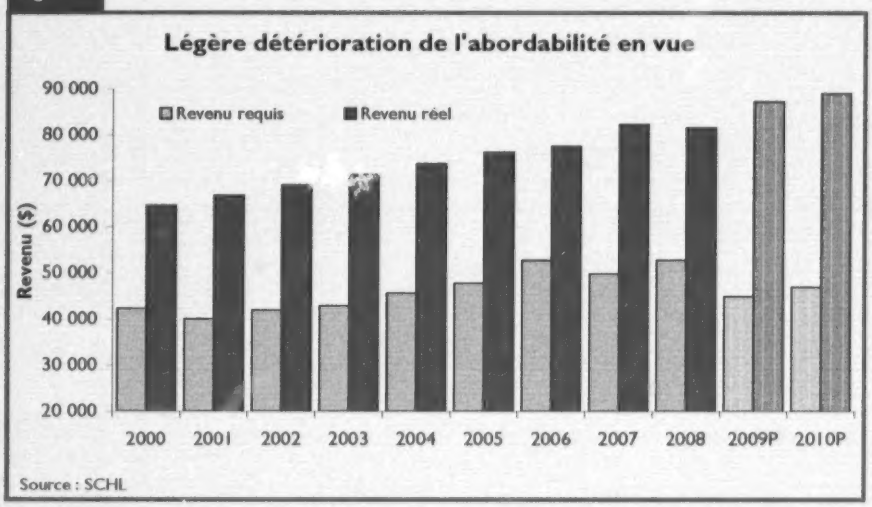
Figure 2

Les ventes de logements existants vont stagner



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Figure 3



supérieure d'un marché équilibré, car les ventes et les inscriptions demeureront à un niveau élevé même si elles auront diminué par rapport à 2008. Dans ce contexte d'équilibre du marché, le prix moyen de revente augmentera très modestement cette année, pour se fixer à un peu moins de 265 000 $. L'an prochain, les prix commenceront à progresser davantage et évolueront en tandem avec l'inflation.

Économie

Marché de l'emploi

Cette année, l'emploi diminuera à un rythme plus rapide que la population active; par conséquent, à la fin de l'année, le taux de chômage aura atteint l'un de ses niveaux les plus élevés de mémoire récente. Le nombre de migrants diminuera encore dans la région, rendue moins attrayante par la lenteur de la reprise dans le secteur des biens.

Le niveau de l'emploi s'établira à un peu plus de 88 000 cette année (en baisse de 8 % par rapport à 2008). Cependant, l'emploi a augmenté constamment après avoir touché un niveau plancher en avril 2009, une tendance qui se maintiendra en 2010. La population active diminuera, mais dans une moindre mesure que le nombre de travailleurs. Cette année, la population active se chiffrera à 98 000 (baisse de 3 %). L'an prochain, avec la relance économique, la population active recommencera à croître, mais à un rythme plus élevé que l'emploi, de sorte que le taux de chômage atteindra 10 % cette année et demeurera plus ou moins au même niveau l'an prochain.

Le secteur des biens connaîtra encore des difficultés, mais celui des services manifeste déjà des signes de reprise. L'économie de Barrie ne sera pas au bout de ses peines l'an prochain, car une part importante des emplois perdus mettront du temps à être remplacés. Le secteur des biens fournit encore 25 % des emplois à Barrie, alors qu'il est la source de seulement 21 % des emplois en Ontario, en moyenne.

La rémunération hebdomadaire moyenne croîtra cette année et l'an prochain, mais seulement à un rythme égal au taux d'inflation – certains secteurs clés, comme la fabrication, le commerce, les soins de santé et l'assistance sociale, subissent encore les répercussions de l'ajustement économique actuel.

Leur économie étant au ralenti, la ville de Barrie et le comté de Simcoe ont perdu un peu de leur attrait pour les migrants. L'afflux de migrants dans le comté de Simcoe devrait diminuer de près de 34 % cette année. En 2010, il diminuera encore, mais de 2 % seulement.

Figure 4

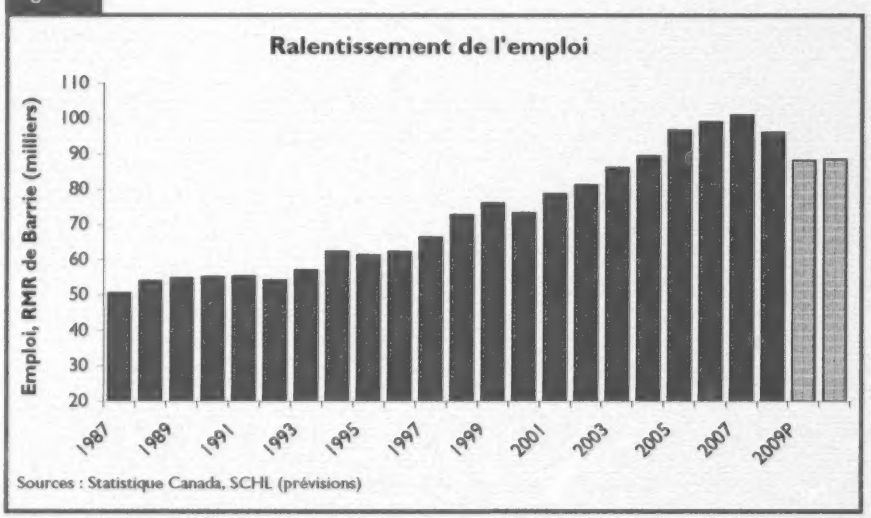
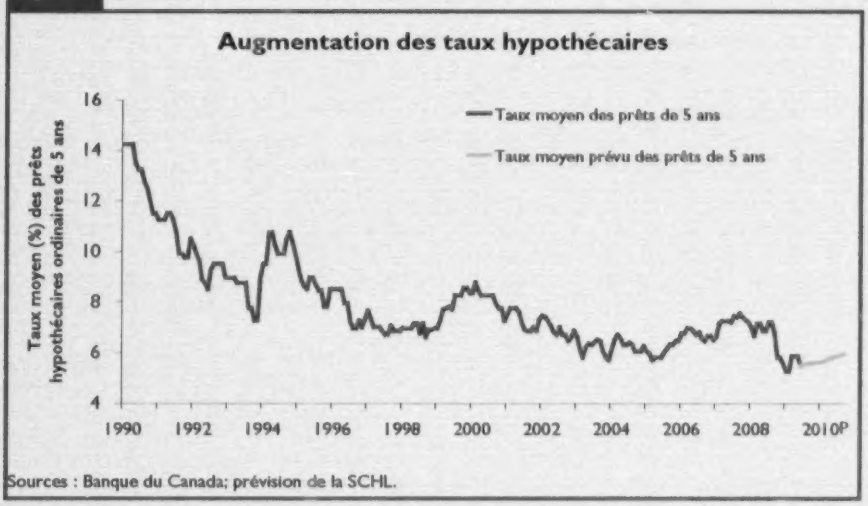


Figure 5



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL.

Prévisions concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Resumé des prévisions
RMR de Barrie
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 397	5 017	4 058	3 850	-5,1	3 790	-1,6
Inscriptions nouvelles MLS®	8 001	7 871	8 212	7 200	-12,3	7 400	2,8
Prix moyens MLS® ($)	244 394	258 999	264 034	265 350	0,5	270 200	1,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	972	746	858	245	-71,4	260	6,1
Logements collectifs	197	234	558	95	-83,0	124	30,5
Jumelés	26	14	12	5	-58,3	5	0,0
Maisons en rangée	109	127	170	20	-88,2	33	65,0
Appartements	62	93	376	70	-81,4	86	22,9
Tous types de logement confondus	1 169	980	1 416	340	-76,0	385	13,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	307 948	329 505	358 841	340 000	-5,3	330 000	-2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	3,2	3,5	3,2	-	3,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	906	934	954	965	1,2	970	0,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-	3,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-	5,75	-
Nombre annuel d'emplois	99 400	100 800	95 700	88 200	-7,8	88 500	0,3
Croissance de l'emploi (%)	2,4	1,4	-5,1	-8,0	-	0,3	-
Taux de chômage (%)	6,0	5,0	5,5	10,0	-	10,3	-
Migration nette (Ont.) [1]	7 255	6 509	6 500	4 300	-33,8	4 200	-2,3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

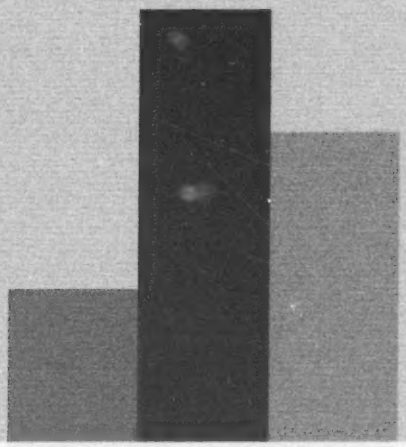
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

65714_2009_B02